

GEMEINDE BISCHWEIER

Bebauungsplan

„Junge Reben“

Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften



Bresch Henne Mühlinghaus

Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Bearbeiter:

B.Eng. Ch. Smuda

Projekt 201257

23.01.2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	1
2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften	1
3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	2
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
A1 Art der baulichen Nutzung	8
A2 Maß der baulichen Nutzung	8
A2.1 Grundflächenzahl	8
A2.2 Höhe baulicher Anlagen	8
A3 Höhenlage baulicher Anlagen	11
A4 Bauweise	11
A5 Überbaubare Grundstücksfläche	11
A6 Grundstücksgrößen	11
A7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
A8 Anzahl von Wohnungen	12
A9 Öffentliche und private Grünflächen	12
A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
A10.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen	12
A10.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen	12
A10.3 Zu erhaltende Bäume im Planungsgebiet	13
A10.4 Begrünung von Privatgrundstücken	13
A11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
A11.1 Erhaltung des Hohlweges	13
A11.2 Dachbegrünung (siehe B1.1)	13
A11.3 Versiegelungsgrad	13
A11.4 Sicherung des Oberbodens	13
A11.5 Außenbeleuchtung	13
A11.6 Schutz von Kleintieren	14
A11.7 Dachdeckung	14
A11.8 Bauzeitenbeschränkungen	14
A11.9 Externer Ausgleich	14
A12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	16
A13 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	16
A14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
B1.1 Dachdeckungen	17
B1.2 Dachform und Dachneigung	17
B1.3 Fassadengestaltung	17
B2 Stellplatzanzahl	17
B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken	17

B4	Einfriedigungen	18
B5	Niederspannungsfreileitungen	18
B6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	18
B7	Ordnungswidrigkeiten	18
C	Hinweise	19
C1	Mutterboden und Unterboden	19
C2	Umsetzung der Maßnahmen.....	19
C3	Bodenfunde und Denkmalschutz	19
C4	Versorgungsleitungen	19
C5	Abwasserbeseitigung	19
C6	Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund.....	19
C7	Pflanzenschutzmittel	20
C8	Altlasten und Bodenschutz.....	20
C9	Auffüllungen	20
C10	Gewässerschutz.....	21
C11	Umgang mit Regenwasser.....	21
C12	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
D	Pflanzliste	22

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509; Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 11.06.2013 I 1548 (Nr. 29) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466; Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 11.06.2013 I 1548 (Nr. 29) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)*
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08. 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 G v. 07.08.2013 I 3154, Hinweis: Änderung durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 I 3154 (Nr. 48) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08..2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 G v. 07.08.2013 I 3154, Hinweis: Änderung durch Art. 4 Abs. 76 G v. 07.08.2013 I 3154 (Nr. 48) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 13.12.2005 (GBl. 2005, 745), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)*
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. 2013, 389)*
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)*

2. Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)*

* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Teil 1
- Begründung Teil 2 - Umweltbericht mit Anlagen
- Zusammenfassende Erklärung
- Vertrag zwischen der Gemeinde Bischweier und der Stiftung Naturschutz
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Bischweier und der unteren Naturschutzbehörde

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Das Baugebiet wird in WA1 und WA2 unterteilt (siehe Planzeichnung).

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Im WA1 gilt:

- a) Bei Flachdächern beträgt die max. Gebäudehöhe 6,2 m (vgl. Abb. 1). Oberhalb dieser Höhe darf bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 8,7 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach (vgl. Abb. 2) bzw. bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss mit Pultdach (vgl. Abb. 3) errichtet werden. Die Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse gem. §§ 2 Abs. 5 und 6 der LBO sein.

Zweigeschossig mit Flachdach

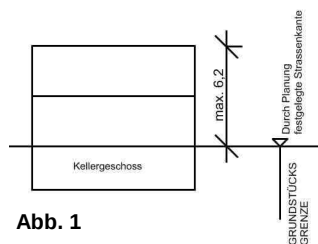


Abb. 1

Zweigeschossig und Staffelgeschoss mit Flachdach

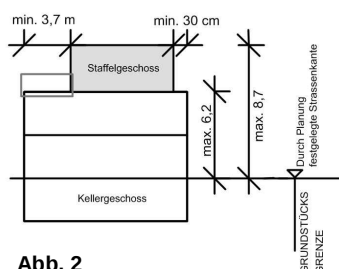


Abb. 2

Zweigeschossig und Staffelgeschoss mit Pultdach

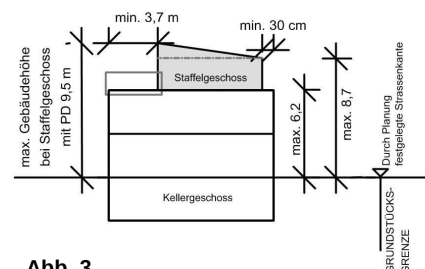
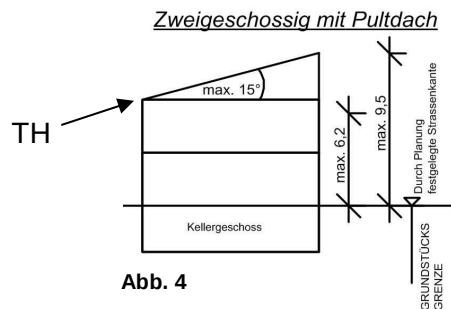


Abb. 3

Das Staffelgeschoss ist in Talrichtung (Südwestrichtung) mindestens 3,7 m, an den anderen drei Seiten mindestens 0,3 m einzurücken (siehe in der Planzeichnung *"Schema außerhalb der Grube"*). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur die freistehenden Seiten einzurücken; die angrenzenden Seiten sind nicht einzurücken.

- b) Bei Pultdächern wird eine max. Traufhöhe (TH) von 6,2 m festgesetzt und die Gebäudehöhe wird auf max. 9,5 m begrenzt (vgl. Abb. 4). Bei Staffelgeschossen wird eine weitere max. TH von 8,7 m festgesetzt (vgl. Abb. 3).

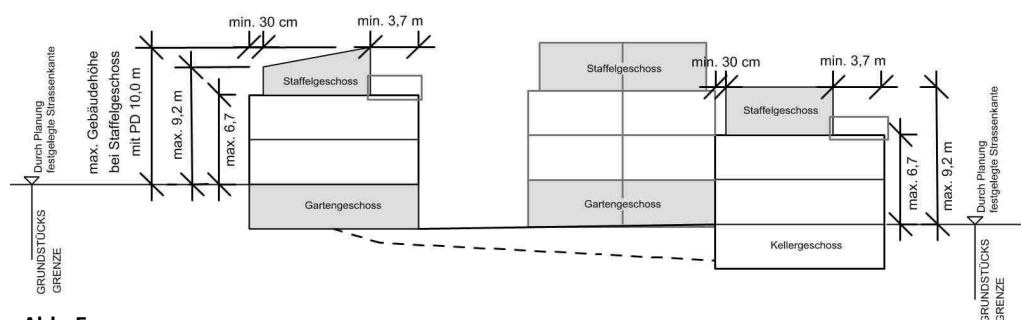


Im WA2 gilt:

- a) Bei Flachdächern beträgt die max. Gebäudehöhe 6,7 m. Oberhalb dieser Höhe darf bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 9,2 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach bzw. bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss mit Pultdach errichtet werden. Die Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse gem. §§ 2 Abs. 5 und 6 der LBO sein.

Ausnahmsweise kann bei Staffelgeschossen mit Flachdach die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 9,2 m bis zu einer Höhe von max. 9,5 m überschritten werden.

Innerhalb der Grube ist das Staffelgeschoss bei dem nordwestlichen und nordöstlichen Baufenster jeweils in Richtung Gartenseite zur Grube mindestens 3,7 m, an den anderen drei Seiten mindestens 0,3 m einzurücken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur die freistehenden Seiten einzurücken; die angrenzenden Seiten sind nicht einzurücken. Das Staffelgeschoss bei dem südlichen Baufenster ist zur Straße "Junge Reben" um 3,7 m, an den anderen drei Seiten mindestens 0,3 m einzurücken (siehe in der Planzeichnung *"Schema außerhalb der Grube"* und *nachfolgende Grafik*). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur die freistehenden Seiten einzurücken; die angrenzenden Seiten sind nicht einzurücken.



Außerhalb der Grube ist das Staffelgeschoss in Talrichtung (Südwestrichtung) mindestens 3,7 m, an den anderen drei Seiten mindestens 0,3 m einzurücken (siehe in der Planzeichnung "Schema außerhalb der Grube"). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur die freistehenden Seiten einzurücken; die angrenzenden Seiten sind nicht einzurücken.

- b) Bei Pultdächern wird eine max. Traufhöhe (TH) von 6,7 m festgesetzt und die Gebäudehöhe wird auf max. 10,0 m begrenzt. Bei Staffelgeschossen wird eine weitere max. TH von 9,2 m festgesetzt (vgl. Abb. 5).
- (2) Die in Absatz 1 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise bis zu 0,5 m durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung überschritten werden.
- (3) Bei Rücksprüngen im Attikageschoss wird eine maximale Brüstungshöhe von 1,0 m festgesetzt. Die Brüstungshöhe wird gemessen ab OK Fertigfußbodenhöhe (FFB) Dachterrasse im Attikageschoss.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei Pultdächern der Schnittpunkt OK (Oberkante) Dachhaut mit aufgehender Wand (vgl. Abb. 3 und 4). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante). Wenn zwei Seiten eines Grundstücks an die Straße „Junge Reben“ angrenzen, dann ist an der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche zu messen.

Es gilt den Bezugspunkt für die jeweilige Hausform (Reihenhaus, Doppelhaus und Einfamilienhaus) zu unterscheiden. Der Bezugspunkt wird in Mitte der Gebäudegruppe bzw. bei Einfamilienhäusern in Mitte des Gebäudes senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ermittelt (vgl. nachfolgende Skizze).

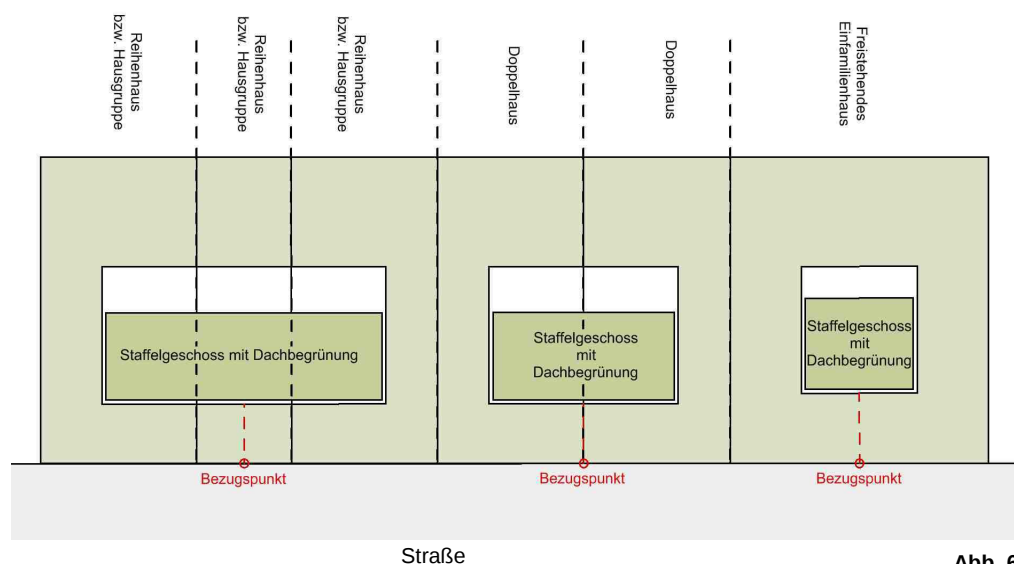


Abb. 6

- (5) Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Gebäudehöhe zu errichten.

A3 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

- (1) Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 0,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante). Wenn zwei Seiten eines Grundstücks an die Straße „Junge Reben“ angrenzen, dann ist an der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche zu messen.

Ausnahmsweise kann, sofern die festgesetzten max. Gebäudehöhen (in A 2.2 (1)) nicht ausgenutzt werden, die maximale EFH überschritten werden.
- (2) Es gilt den Bezugspunkt für die jeweilige Hausform (Reihenhaus, Doppelhaus und Einfamilienhaus) zu unterscheiden. Der Bezugspunkt wird in der Mitte der Gebäudegruppe bzw. bei Einfamilienhäusern in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ermittelt (vgl. Skizze S. 6, Abb. 6).

A4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im WA1 gilt: Die offene Bauweise; sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im WA2 gilt: Die abweichende Bauweise mit einer max. Längenbegrenzung von 24 m. Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen, Baulinien und zum Teil den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dargestellt.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Pfeiler, Vordächer, nicht ebenerdige Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Freitreppen über Baugrenzen ist bis zu 1,0 m zulässig, wenn sie nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelängsseite, höchstens jedoch 4,0 m (ausgenommen Dachvorsprünge) sind.

A6 Grundstücksgrößen

§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 130 qm.

A7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

- (1) Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die vordere Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (2) **Im WA1 gilt:** Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur im straßennahen Bereich bis zu einer Tiefe von 14 m zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

- (3) **Im WA2 gilt:** Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche (Baufenster) und der dafür gekennzeichneten Bereiche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

A8 Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

A9 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

A10.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Im öffentlichen Straßenraum (Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind gem. zeichnerischer Festsetzung einheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste aus Kapitel D zu pflanzen. Dabei gilt:

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 8 m² anzulegen. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.
- (3) Das Lichtraumprofil ist gemäß den Vorgaben der *BGIS104* bis in einer Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

A10.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Süden entlang der Straße "Junge Reben" sind gemäß zeichnerischer Festsetzung ausschließlich heimische Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Nordwesten entlang des landwirtschaftlichen Weges sind gem. zeichnerischen Festsetzungen Hochstamm-Apfel-Obstbäume alter, gebietsheimischer Sorten zu pflanzen.
- (3) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

A10.3 Zu erhaltende Bäume im Planungsgebiet

Die naturschutzfachlich wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellt. Diese Bäume sind, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten (siehe Planzeichnung und F11 Umweltbericht).

A10.4 Begrünung von Privatgrundstücken

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).

A11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A11.1 Erhaltung des Hohlweges

Der Bereich des Enggässles ist als Hohlweg zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln ist. Die Hecken und Bäume sind zu sichern (F12 Umweltbericht).

A11.2 Dachbegrünung (siehe B1.1)

- (1) Hauptgebäude und Garagen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.
- (2) Überdachte Stellplätze sind mit mindestens je 1 Kletterpflanze zu beranken.

A11.3 Versiegelungsgrad

Die Stellplätze sowie befestigte Flächen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrassen, Fugenpflaster, o.ä.).

A11.4 Sicherung des Oberbodens

- (1) Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen) (siehe B3 Umweltbericht).
- (2) Es dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung anzulegen.
- (3) Baustellennebenflächen, soweit bautechnisch möglich, nur auf bereits versiegelten/teilversiegelten Flächen bzw. innerhalb späterer Baufenster. In Bereichen wo dies nicht möglich ist: Tiefenlockerung des Bodens in Bereichen späterer öffentlicher und privater Grünflächen (siehe B3 Umweltbericht).

A11.5 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen (z.B. Planflächenstrahler mit Natriumdruckdampflampen oder LED Beleuchtung) zulässig (siehe F1 Umweltbericht).

A11.6 Schutz von Kleintieren

- (1) Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken sind zu gewährleisten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen 10 mm nicht unterschreiten (siehe F2 Umweltbericht).
- (2) Im Planungsgebiet ist auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe (ausgenommen sind hier böschungssichernde Mauern und Gabionen) zu verzichten. Der Ausbau der Verkehrsflächen muss höhengleich erfolgen (siehe F3 Umweltbericht).
- (3) Es ist die Verwendung von Gullys mit Schlammeimern mit gelochtem Boden anstelle eines Siphons für die Regenwasserableitung zulässig (siehe F4 Umweltbericht).

A11.7 Dachdeckung

- (1) Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen etc.) aus unbeschichtetem Metallen, wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig (siehe W1 Umweltbericht).
- (2) Die Behandlung von Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken und ähnlichem) mit für Säugetieren (insbesondere Fledermäuse) giftigen Stoffen ist nicht zulässig (siehe F7 Umweltbericht).

A11.8 Bauzeitenbeschränkungen

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor Baubeginn ist eine Vergrämung der Zauneidechsen durch Abdecken der Fläche nach Gehölzrodung mit weißer Folie für mind. 2 Wochen während der Aktivitätsphase (März bis April) der Zauneidechsen durchzuführen. Danach ist zeitnah ein Abschieben des Oberbodens vorzunehmen (siehe F13 Umweltbericht).

A11.9 Externer Ausgleich

Für die Schutzgüter Boden, sowie Arten und Lebensräume verbleibt trotz der Minderungsmaßnahmen ein Kompensationsbedarf.

Die Gemeinde verpflichtet sich gem. §§ 1a Abs. 3 S. 4 und 9 Abs. 1a BauGB folgende den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Für das Schutzgut Boden

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 72.680 Ökopunkten beim Schutzgut Boden erfolgt durch Inanspruchnahme von Ökokontomaßnahmen im gleichen Naturraum. Der Ausgleich findet zusammen mit dem Kompensationsbedarf aus *"Schutzgut Arten und Lebensräume"* statt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Folgende im Umweltbericht näher beschriebene Maßnahmen werden als Ausgleich auf mehreren Maßnahmenflächen auf Gemarkung Bischweier umgesetzt:

- (1) Entwicklung von mageren, blütenreichen Wiesenflächen mit liegendem Totholz und offenen, besonnten Lößwänden sowie Steilböschungen auf naturfernen Waldbeständen. Das Totholz ist dabei sowohl verkehrssicher als auch geeignet für die Entwicklung totholzbewohnender Insektenarten, sowie als Sonnenplatz für Zauneidechsen einzubauen. Es handelt sich um die Flurstücke 1991, 2084,

2241 und 2285 mit einer Gesamtfläche von 0,63 ha (siehe Plan 2 und F14 Umweltbericht).

- (2) Anbringen von je einem Höhlenbrüter-Nistkasten und einer Halbhöhle auf den unter Abs. 1 genannten Flurstücken (siehe F16 Umweltbericht).
- (3) Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden die zu entfernende Bäume auf das Vorkommen von Prachtkäfern der Roten Liste überprüft und ggf. gesichert. Diese Bäume werden in die Absatz 1 genannten Flst. verbracht (siehe F11 Umweltbericht). Dort werden sie bei größerer Zahl stehend aneinandergelehnt oder, bei Einzelbäumen, liegend auf Holzrollen, gelagert.
- (4) Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 72.176 Ökopunkten (+72.680 Ökopunkte aus Schutzgut Boden = 144.856 Ökopunkte) durch Inanspruchnahme von Ökokontomaßnahmen im gleichen Naturraum (siehe F17 Umweltbericht und dem im Anhang beigefügten Vertrag zwischen Stiftung Naturschutz und der Gemeinde).

Entwicklungspflege

Die Maßnahme betrifft die Flurstücke 1991, 2085, 2241 und 2285, Gemarkung Bischweier, mit einer Gesamtgröße von 6.300 m². Es handelt sich um naturschutzfachlich minderwertige Baumbestände die in Magerwiesen mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse entwickelt werden sollen. Zudem werden auf den Flächen Vogelnistkästen aufgehängt.

Entwicklung Magerwiese

Die Flächen werden nach folgenden Arbeitsschritten entwickelt:

1. Rodung der Flächen mit Entfernung der Wurzelstöcke (fräsen bis in etwa 20 cm Tiefe) und belassen einzelner, wertgebender Bäume
2. Bepflanzen der Wälle aus Oberboden durch Übertragung der Wurzelstöcke aus dem § 32-Biotop. Ist dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich: Neuanpflanzung mit standortheimischen Arten.
3. Saatbeetbereitung
4. Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten arten- und blütenreichen Spenderflächen
5. Je nach Bedarf, in den ersten Jahren zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr. Danach ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr erforderlich. Das Mahdgut muss nach spätestens einer Woche nach der Mahd abgefahren werden. Rotierende Schneidwerkzeuge sind nicht zulässig.

Monitoring

- (1) Die externen Ausgleichsflächen müssen jährlich bis zum Nachweis auf Besiedlung durch Zauneidechsen überprüft werden. Wenn im zweiten Jahr nach Anlage der Habitatstrukturen keine Besiedlung stattgefunden hat, müssen die Strukturen optimiert/nachgebessert werden.
- (2) Der Biotoptyp der Flächen muss bis zum Erreichen des Zielbiotops (Magerasen) ebenfalls jährlich kartiert werden. Gegebenenfalls sind Korrekturen vor allem in Bezug auf die Pflege durchzuführen.
- (3) Die aufgehängten Vogelnistkästen sind jährlich im Spätsommer/Herbst zu reinigen.

A12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- (1) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden
- (2) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

A13 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Anlagen zur erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen (siehe Kap. A 11.2)

A14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In der Planzeichnung sind Leitungsrechte bzw. kombinierte Leitungs- und Wege-rechte dargestellt. Diese Flächen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen über-pflanzt werden und müssen jederzeit z.B. für Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.

Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. des Versorgungsträgers zur Verlegung sowie Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die den zu versorgenden Grundstücken dienen.

Leitungs- und Wegerecht:

Wie oben genanntes Leitungsrecht, jedoch zusätzliches Wegerecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO Baden-Württemberg

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachdeckungen

Hauptgebäude und Garagen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden (siehe dazu A11.7). Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig (siehe dazu A2.2 (2)).

B1.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Flächdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil zulässig.

B1.3 Fassadengestaltung

Gartengeschosse innerhalb der Grube sowie Staffelgeschosse sind hinsichtlich des Materials bzw. der Farbe abzusetzen.

B2 Stellplatzanzahl

- (1) Für Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.
- (2) Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der VwV Stellplätze vom 16. April 1996 (GBl. S. 289) in der derzeit geltenden Fassung.

B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken

- (1) Allgemein gilt: Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen bis maximal 0,5 m über Straßenniveau zulässig
- (2) **Im WA2 gilt:** Das anstehende Gelände innerhalb der Grube ist so aufzufüllen, dass Gartengeschosse max. 2,8 m unter Straßenniveau sichtbar sind.

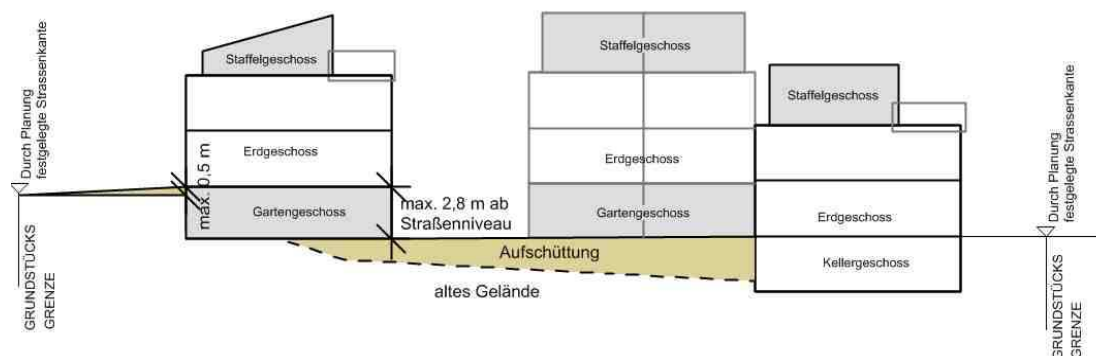


Abb. 7

B4 Einfriedigungen

- (1) Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an der Erschließungsstraße beträgt 0,8 m. Im Übrigen gelten landesrechtliche Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).
- (3) Einfriedigungen sind nur aus licht- und luftdurchlässigen Materialien wie z.B. Holzzäunen, Drahtgeflechten, lebende Zäunen, Hecken zulässig. Sie sind zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74b Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

B6 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Für neu zu errichtende Gebäude sind für anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen Regenwasserspeicher zum Sammeln und Verwenden mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je Quadratmeter Dachgrundfläche herzustellen.
- (2) Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.
- (3) Der Regenwasserspeicherüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 0,4 l / s.
- (4) Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

C Hinweise

C1 Mutterboden und Unterboden

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden und Unterboden soll im Baugebiet verwendet werden.

C2 Umsetzung der Maßnahmen

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen sowie die eingetragenen Wegeverbindungen und Park-/ Stellplatzaufteilungen sind als Prinziplösungen aufzufassen, die den Mindestumfang angeben, der Lage nach aber nicht verbindlich festgesetzt werden. Details sind in der Freiflächen- bzw. Entwurfsplanung festzulegen.

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989, einzuhalten.

Die im Nachbarrechtsgesetz (NRG) aufgeführten Grenzabstände vom Baum zum Grundstück, müssen gemäß § 27 NRG nicht eingehalten werden, wenn es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert.

C3 Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so sind diese unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

C4 Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung des vom Versorgungsunternehmen vorgegebenen Abstandes zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

C5 Abwasserbeseitigung

Bei der Entwässerungsplanung sind die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten / Regenrückhaltung" zu beachten.

C6 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund

Das gesamte Gelände wird aufgeschüttet und ist aufgrund seiner geologischen und hydrogeologischen Situation grundsätzlich bebaubar.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände ist folgendes zu beachten:

Bei hohen Grundwasserständen kann es für unterirdische Bauteile zu drückendem Grundwasser kommen. Diese sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik gegen drückendes Wasser zu schützen.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Anfragen zu Grundwasserständen können telefonisch oder schriftlich, per e-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: RP Karlsruhe, Dienstsitz Freudenstadt, Tel. 07441/9148052, Email: helfried.goerlich@rpk.bwl.de.

C7 Pflanzenschutzmittel

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist außerhalb von Flächen, die landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, untersagt (Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz-PflSchG, § 6 Abs. 2)). Dies gilt insbesondere für Außenanlagen, wie z.B. Einfahrten, Wege, Terrassen usw.

C8 Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt Rastatt zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

C9 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Nivellierungsausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Rastatt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

C10 Gewässerschutz

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt, zu erfragen.

C11 Umgang mit Regenwasser**Regenwasserspeicher**

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen.

Für die Regenwassernutzung im Haushalt ist eine Befreiung von der Trinkwasserversorgungssatzung der Gemeinde Bischweier erforderlich.

C12 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Tragfähigkeit der Straßen, die mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, sollten mit bis zu 26 t ausgelegt werden.

D Pflanzliste

Bäume

Hochstamm-Apple-Obstbäume alter, gebietsheimischer Sorten

Stieleiche (Quercus robur)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher/Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

essbare Früchte

Haselnuss (Corylus avellana)

essbare Früchte

Hundsrose (Rosa canina)

essbare Früchte

Pfaffenhütchen (Euonymus europea)

giftig!

Schlehe (Prunus spinosa)

gekocht essbare Früchte

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

gekocht essbare Früchte

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

leicht giftig

Kornelkirsche (Cornus mas)

essbare Früchte

Gemeinde Bischweier, den

.....

Robert Wein
Bürgermeister